

Excelentíssimo Sr. Doutor Juiz de Direito da
Primeira Vara Cível de
BIRIGUI

PROCESSO DIGITAL

0000003-02.1992.8.26.0077

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL CONTRATOS BANCÁRIOS

REQUERENTES

BANCO DO BRASIL SA

REQUERIDOS

**AGROPECUÁRIA NOROESTE DO BRASIL LTDA E
OUTROS**

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO

Perito Judicial nomeado para os objetos desse Processo, respeitosamente venho apresentar o Lauda Técnico de Avaliação em dezenove páginas para ser juntado aos Autos, ocasião em que, em virtude da complexidade média do trabalho pericial por se tratar de um imóvel rural com várias benfeitorias, solicito de V.Excia. se digne arbitrar meus honorários definitivos em 3 SM ou R\$ 3.900,00, sendo que nesta ocasião solicito a autorizar a liberação dos honorários periciais já depositados, vide às fls. 2289, para o qual encaminho o FORMULÁRIO MLE correspondente.

Colocamo-nos a disposição para quaisquer outras informações que se fizerem necessárias.

Birigui, 17 de maio de 2.023

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO
Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial

LAUDO TÉCNICO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

PROCESSO DIGITAL

0000003-02.1992.8.26.0077

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL CONTRATOS BANCÁRIOS

REQUERENTES

BANCO DO BRASIL SA

REQUERIDOS

AGROPECUÁRIA NOROESTE DO BRASIL LTDA E OUTROS

1

OBJETO DO TRABALHO PERICIAL

De acordo com o honroso Mandado Judicial nos Autos, vide às fls. 2.285, deve ser desenvolvido o seguinte trabalho pericial:

objeto

Caracterização e avaliação do imóvel da Matrícula 592, constituído por uma propriedade rural com 8,50 alqueires, situada na antiga Fazenda Baguassu, município de Coroados/SP.

METODOLOGIA BÁSICA APLICADA NO TRABALHO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

Na avaliação de terras situadas na zona rural

Após caracterização locacional para o imóvel avaliando que apontou tratar-se de propriedade situada na zona rural do município de Coroados/SP, na metodologia para a avaliação das terras situadas na zona rural, serão realizadas inicialmente vistorias na propriedade, com vistas a caracterizá-la em suas potencialidades na sua vocação.

Após estas vistorias no imóvel, que terão dia e horário devidamente publicados, proceder-se-á a um Método comparativo direto de avaliação o qual consiste basicamente na pesquisa do valor de mercado quando aplicado a terras na região localizadas em circunstâncias semelhantes e com dimensões e estado de conservação iguais no que se refere à propriedade avalianda como um todo.

Para tanto, será efetuada uma Pesquisa de opiniões para propriedades similares localizadas na região do imóvel avaliando em circunstâncias semelhantes e com dimensões e estado de conservação aproximadamente iguais, visando se conhecer a tendência de valor médio de mercado atual para o alqueire de terras situadas na região de cada imóvel objeto avaliando.

Considerações a serem observadas na pesquisa a ser feita:

O valor de mercado é admitido como aquele em que se realizaria uma venda e compra entre partes desejosas, mas não obrigadas a transação; ambas perfeitamente conhecedoras do imóvel e do mercado atual e reconhecendo um prazo razoável para se encontrarem, ou seja então, comprador e vendedor tipicamente motivados.

A Pesquisa de Opiniões será realizada na região onde se localiza o correspondente imóvel rural avaliando, feita com corretores que conhecem perfeitamente o local e visará conhecer a tendência do valor médio de mercado atual para terras naquele local, sendo que resultado deverá compor o tópico no Laudo onde está o processo de Avaliação e a referência base é o mês de maio/23).

Na Pesquisa a ser feita, será considerado um fator de elasticidade de oferta de 0,90, visando corrigir as eventuais superestimativas de valor por parte dos corretores opinantes.

A seguir, visando atribuir um valor de mercado ao imóvel avaliando no local, que corresponda ao mais próximo do justo, adotaremos classes distintas de acordo com o uso atual das terras na região do imóvel avaliando, o qual será apontado dentro das mais diversas categorias de utilização.

Para tanto, será utilizado o Critério de Classificação de NORTON, segundo os quais as terras são agrupadas em oito categorias distintas de conformidade com a capacidade de uso decrescente e da potencialidade de geração de rendimentos.

Conjuntamente ao Critério de Classificação desenvolvido por NORTON utilizaremos do resultado do trabalho do Engenheiro Agrônomo Octávio Teixeira Mendes Sobrinho (alterado ligeiramente pelo Engenheiro Hélio de Caires) que organizou uma Matriz na qual se considera a capacidade de produção e a situação do imóvel ou área de terras avalianda, estabelecendo uma correlação com o Critério de Classificação de NORTON.

De posse desta Matriz, os índices da mesma serão inferidos para a Situação Paradigma que reflete o Valor Médio determinado na Pesquisa de opiniões para terras na região, sendo que desta forma, finalmente, o valor das terras avaliandas será diretamente multiplicado pelo coeficiente indicativo da correlação entre a Classe e a Situação da área avalianda, determinando desta forma o valor médio do alqueire para o local exato do imóvel rural avaliando.

Na avaliação de benfeitorias não reprodutivas

Para as edificações ou benfeitorias avaliandas, consideramos uma avaliação de precisão de custo, subtraída a depreciação (MAGOSSI) por obsolescência física, funcional e econômica, e a Tabela de Ross-Heidecke, e levando-se em conta a situação das construções como um todo, ressaltando que:

obsolescência física é a perda de utilidade física de uma propriedade resultante de fatores físicos como deterioração por uso, desgaste, envelhecimento, oxidação, incrustação, rachadura, fissura, etc.

obsolescência funcional: é a perda de utilidade resultante de fatores como mudança na arte de projetar e construir, nas exigências legais, surgimento de novos produtos e concepções que substituem com vantagens.

obsolescência econômica: é a perda de utilidade resultante de fatores econômicos, tais como mudança de uso ótimo, legislação de ocupação do solo, proximidade de fontes poluidoras, etc.

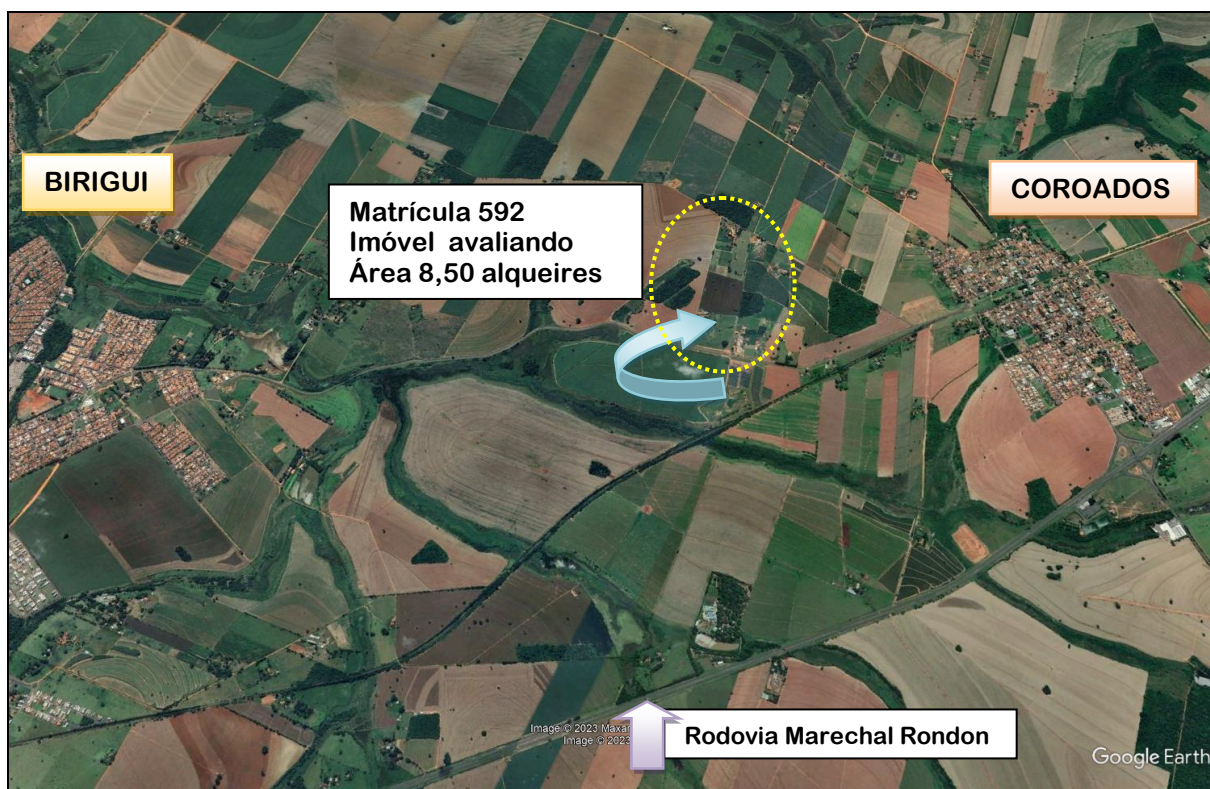
3

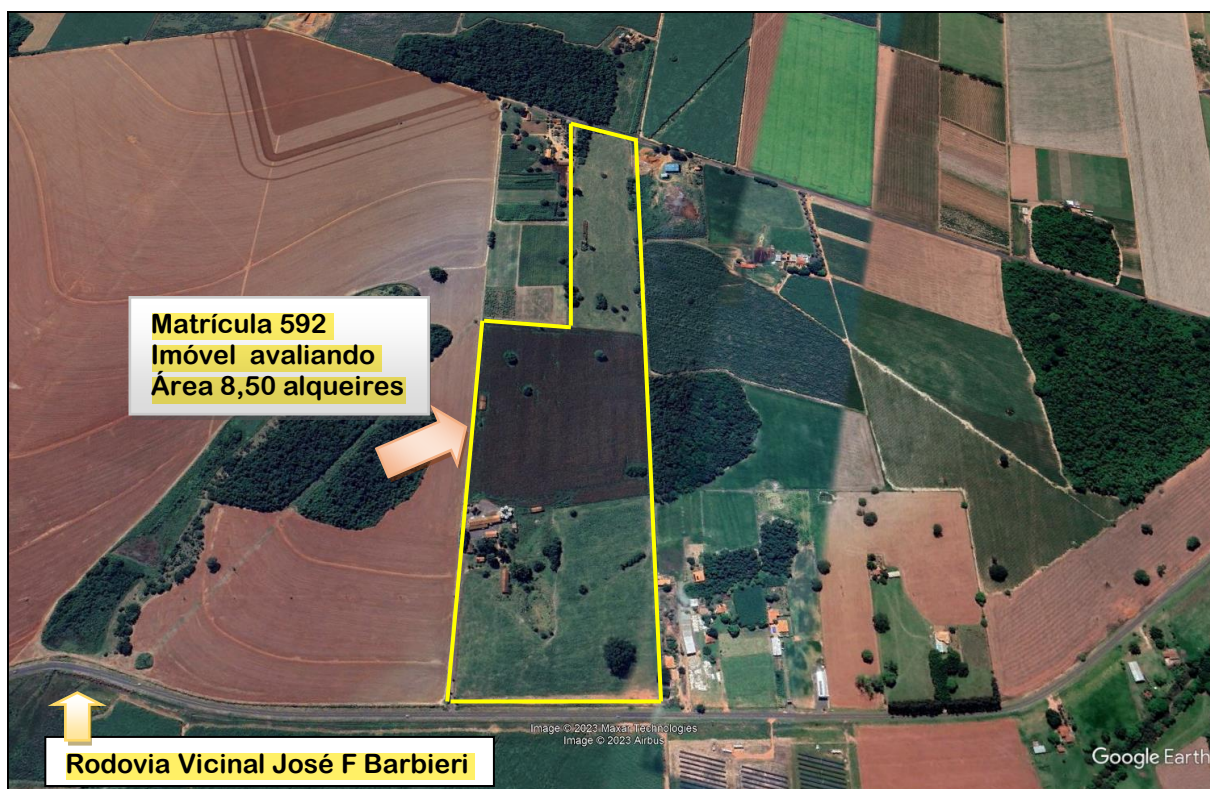
CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Das vistorias realizadas no Imóvel avaliando com data e horário publicados e onde estiveram somente representantes dos Requeridos, temos o seguinte resultado:

A

localização macro e em detalhe do imóvel no território




B

acesso

O acesso ao imóvel avaliando de denominação por Escritura, “*Sítio Mimura*” a partir da cidade de Birigui pode ser feito partindo-se do centro da cidade em direção à Rodovia Vicinal asfaltada José Fernandes Barbieri no sentido cidade de Coroados. Após aproximadamente 3,0 Km do perímetro urbano de Birigui, temos a esquerda a propriedade avalianda que se localiza na zona rural do município de Coroados.

C

caracterização do imóvel avaliando

O imóvel avaliando que tem denominação por Escritura indicação do nome “*Sítio Mimura*”, possui em sua totalidade 20,57 hectares ou 8,50 alqueires de terras, localizando-se na zona rural do município de Coroados, Comarca de Birigui e tem uma das divisas para a Rodovia Vicinal asfaltada José Fernandes Barbieri que liga as cidades de Birigui e Coroados.

O Imóvel avaliando não é dotado internamente de nenhum melhoramento público (tipo água, esgoto, energia, etc), possuindo acesso à Rodovia asfaltada frontalmente (uma de suas divisas) e também a estrada vicinal aos fundos também pavimentada no local, assim como acesso à rede elétrica rural.

O imóvel avaliando tem uso atual caracterizado como comercial e agro-pastoril, estando ali instalada a empresa LEVSAL Nutrição Animal Ltda.

A área do imóvel pode ser identificada com topografia levemente ondulada, com conservação boa, sendo que quando das vistorias estava coberta em parte por pastagens na maior parte, com aproximadamente 5% de mata, existindo várias edificações e benfeitorias, em específico algumas de uso da empresa ali instalada.

Para efeito de valor da terra no local, a região é formada por terras com vocação agro-pastoril, e como um todo tem sua classificação indicada em conformidade com os parâmetros apontados na metodologia, como:

Classe III

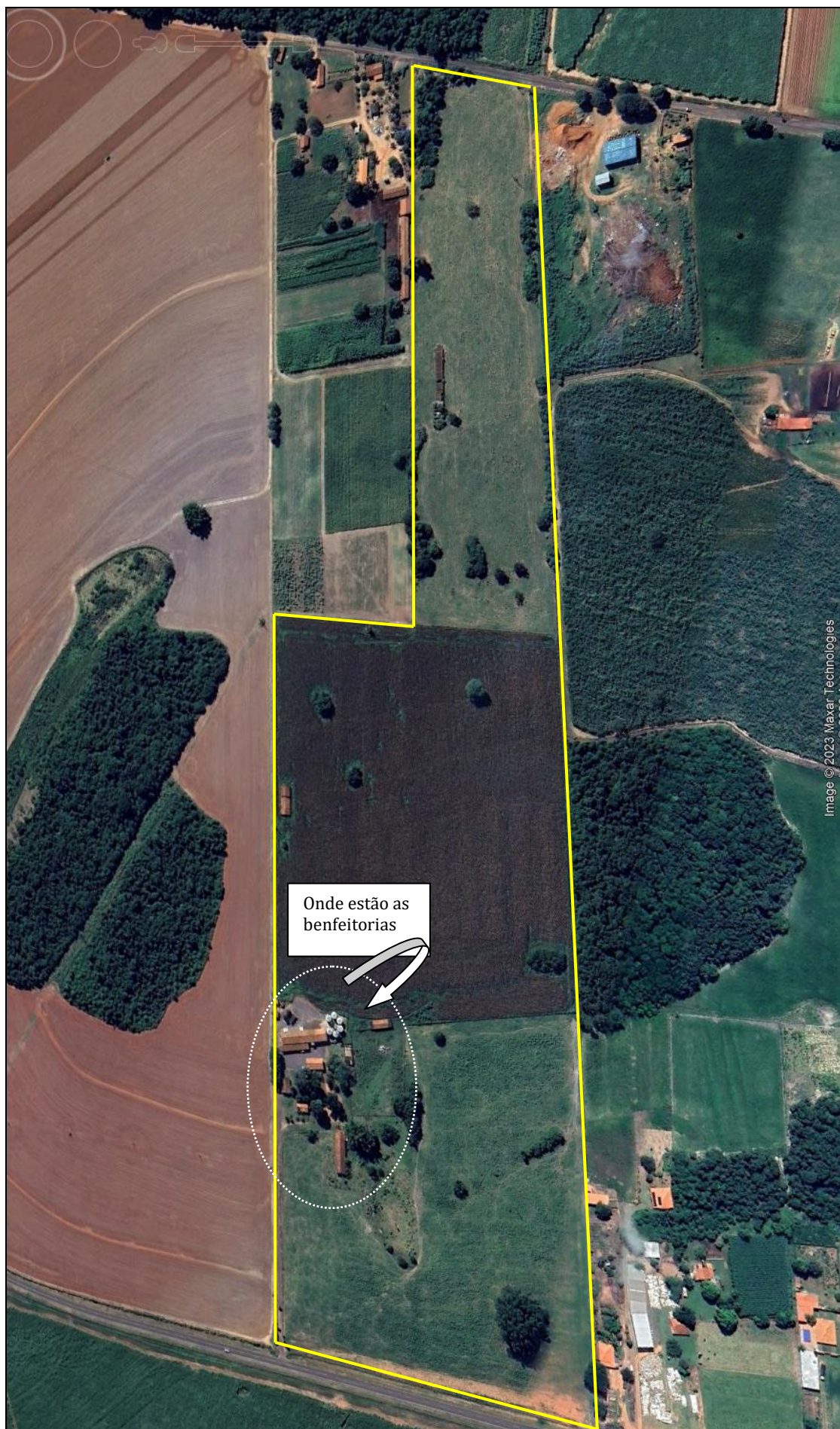
Lavouras com práticas intensas

São terras cultiváveis mas que exigem práticas intensas ou complexas para culturas permanentes de todos os tipos, climaticamente adaptadas, com colheitas médias e elevadas. Trata-se de terras moderadamente boas, com um ou mais fatores significativos que restringem o seu uso.

Agrega valor ao imóvel, para efeito do valor da terra, o fato do mesmo ter frontalmente e aos fundos, Rodovia vicinal asfaltada.

Deve-se destacar finalmente que apenas algumas das benfeitorias não reprodutivas constituídas no imóvel agregam valor ao mesmo, como será apontado, sendo que as áreas de pastagens serão computadas no valor da terra.

A seguir, a propriedade em detalhe, com a caracterização síntese da mesma no que concerne ao trabalho de avaliação e o detalhamento das edificações e benfeitorias.



Benfeitorias não reprodutivas diligenciadas

(1)

Casa 1 – uso para Escritórios

Área edificada: 124,80 m²

Ambientes: duas salas, cozinha, área de serviços, pequena varanda, dois dormitórios, banheiro.

Forro em laje, cobertura em telhas cerâmicas sobre madeiramento, piso em cerâmica.

Instalações hidráulicas e elétricas em aparente funcionamento.

Bom estado de conservação e manutenção.



(2)

Casa 2 – sem uso atual

Área edificada: 103,60 m²

Ambientes: sala, cozinha, dois dormitórios, banheiro, despensa e varandas.

Sem forro, cobertura em telhas cerâmicas sobre madeiramento, piso em cimento liso tipo vermelho.

Instalações hidráulicas e elétricas em aparente funcionamento.

Estado ruim de conservação e manutenção.



(3)**Casa 3 – sem uso atual****Área edificada: 66,67 m²****Ambientes: Sala, cozinha, três dormitórios, banheiro.****Sem forro, cobertura em telhas cerâmicas sobre madeiramento, piso em cimento liso tipo vermelho.****Sem funcionamento das instalações elétricas.****Estado ruim de conservação e manutenção.****(4)****Casa 4 – sem uso atual****Área edificada: 28,00 m²****Ambientes: Dois cômodos e um banheiro.****Sem forro, cobertura em telhas cerâmicas sobre madeiramento, piso em cimento liso tipo vermelho.****Sem funcionamento das instalações elétricas.****Estado ruim de conservação e manutenção.**

(5)**Casa 5 – sem uso atual****Área edificada: 105,00 m²****Ambientes: Sala, cozinha, área de serviços, dois dormitórios, banheiro e despensa.****Sem forro, exceto na cozinha que tem forro de madeira, cobertura em telhas cerâmicas sobre madeiramento, piso em cimentado liso. Instalações hidráulicas e elétricas em aparente funcionamento. Estado ruim de conservação e manutenção.****(6)****Galpão (Depósito) aparentemente sem uso atual****Área edificada: 241,20 m²****Estruturação em pilares de concreto****Piso em concreto desempenado, cobertura em telhas cerâmicas sobre madeiramento****Sem funcionamento das instalações elétricas.****Estado ruim de conservação e manutenção.**

(7)**Curral****Área edificada: 400,00 m²****Palanques de madeira, pequena área coberta com telhas de cimento amianto, duas porteiras****Regular estado de conservação e manutenção.****(8)****Galpão. Funciona a Fábrica de Ração da empresa que está no local.****Área edificada: 405,00 m²****Estruturação em alvenaria de tijolos com pilares de concreto, pé direito de 4,00 metros.****Piso em concreto desempenado, cobertura em telhas cerâmicas sobre madeiramento, duas entradas por porta de ferro tipo enrolar.****Instalações hidráulicas e elétricas em aparente funcionamento.****Bom estado conservação e manutenção.**

(9)**Garagem****Área edificada: 54,80 m²****Estrutura anexa à Fabrica de Ração, piso em concreto, cobertura telhas de fibro cimento, estruturação de concreto e madeira.****Bom estado de conservação e manutenção.****(10)****Conjunto de 6 Silos****Capacidade: 2.000 sacas de grãos cada.****Possuem cada 5,50 metros de diâmetro e altura de 6,00 metros com base estrutural de concreto em 25 cm.****São equipados com elevadores, ventiladores e tubulações em aço.****Estrutura anexa à Fabrica de Ração.****Bom estado de conservação e manutenção.**

(11)**Depósito (antiga balança) sem uso atual****Área edificada: 18,00 m²****Estrutura em alvenaria, dois sanitários e área de controle de pesagem, forro em laje (cobertura), piso cerâmico.****Ruim estado de conservação e manutenção.****(12)****Depósito, anexo à Fábrica de Ração.****Área edificada: 76,50 m²****Ambientes: depósito com dois banheiros.****Estrutura em alvenaria, piso cerâmico, forro em laje, cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira.****Instalações hidráulicas e elétricas em aparente funcionamento.****Estado bom de conservação e manutenção.****(13)****Outros****Poço artesiano, profundidade 120 metros, vazão de 5,0 m³, equipado e em funcionamento. Reservatório elevado.**

4

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel da Matrícula 592, constituído por uma propriedade rural com 8,50 alqueires, situada na antiga Fazenda Baguassu, município de Coroados/SP

A

AVALIAÇÃO DAS TERRAS

QUE CONSTITUEM O IMÓVEL AVALIANDO

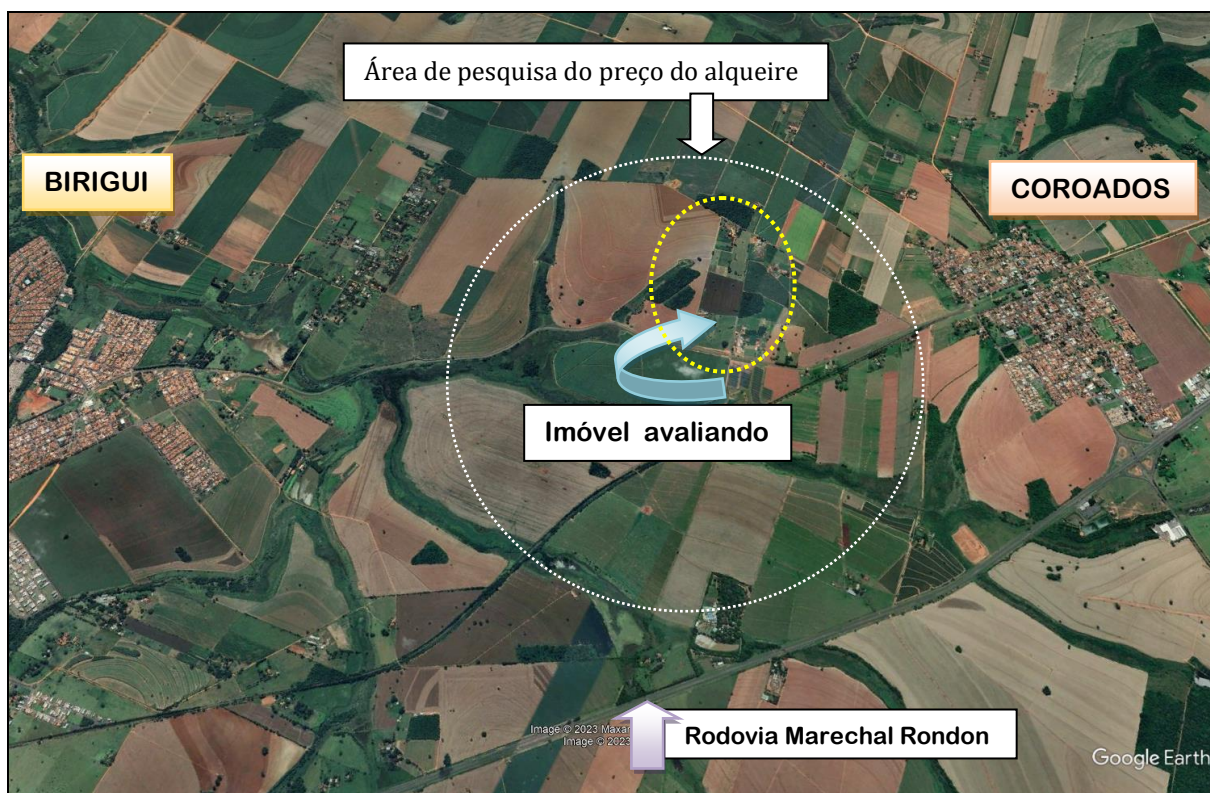
Conforme metodologia explicitada no tópico 3 deste Laudo, foi realizada ma Pesquisa de opiniões na região do imóvel avaliando em circunstâncias semelhantes e com dimensões e estado de conservação aproximadamente iguais, visando se conhecer a tendência de valor médio de mercado atual para o alqueire de terras situadas na região de cada imóvel objeto avaliando.

Destacamos que os opinadores tiveram conhecimento da localização e estado do imóvel avaliando

DO RESULTADO DA PESQUISA, VIDE METODOLOGIA FONTES CONSULTADAS (com conhecimento da região):

Consulta (maio 2023)	Valor indicado para o preço médio do alqueire de terras Classe III na região do imóvel avaliando, propriedades com até 10,0 alqueires
Imobiliária Solar	220.000,00
Imobiliária Gajardoni	220.000,00
Haddad Imóveis	240.000,00
Líder Imóveis	250.000,00
Imobiliária Eldorado	220.000,00
Valor médio da Pesquisa	R\$ 230.000,00 / alqueire
Aplicando coeficiente 0,9 Vide metodologia	R\$ 207.000,00

Abaixo, na imagem abaixo GOOGLE EARTH, a área da pesquisa para o alqueire de terra e o posicionamento de que se trata de propriedade com até 10,0 alqueires com uma das divisas para a estrada vicinal asfaltada José F. Barbieri.



Valor médio (ofertado) observado para o alqueire de terras no local do Imóvel avaliando e com as características similares ao mesmo (área, localização, situação): R\$ 230.000,00/alqueire na média. Aplicação do coeficiente 0,9 (vide metodologia): Valor do Alqueire: R\$ 207.000,00.

Utilização e Classificação das terras em geral na região da propriedade avalianda (predominante)

Classificação : CLASSE III
 Situação : Boa (situação, localização, etc)
 Valor Médio Situação Paradigma
 R\$ 207.000,00 / alqueire

Utilização e Classificação das terras avaliandas

Classificação : CLASSE III
 Situação : muito boa (acesso, localização)
 Índice Matriz : 1,06

Assim, de acordo com a aplicação na Matriz (situação/classe):

Classe Situação	I 1,33	II 1,27	III 1,00	IV 0,73	V 0,67	VI 0,53	VII 0,40	VIII 0,27
ótima 1,11								
muito boa 1,06			220.000,00					
boa 1,00			207.000,00					
regular 0,89								

Área avalianda do Imóvel objeto: 8,50 alqueires

Então:

$$V_{\text{terras}} = \text{R\$ } 220.000,00 / \text{alq.} \times 8,50 \text{ alqueires de terras}$$

$$V_{\text{terras}} = \text{R\$ } 1.870.000,00, \text{ Um milhão, oitocentos e setenta mil reais}$$

No que se refere às benfeitorias existentes diligenciadas, as que agregam valor ao imóvel são:

(1)

Casa 1 – uso para Escritórios

Área edificada: 124,80 m²

Custo de Reprodução Edificação padrão simples = Cr = R\$ 1.350,00 / m²
(fonte Ibape, padrão simples, índice aplicado R₈N abril de 2.023)

Depreciação (estado atual da edificação + aspectos da metodologia) = D = 50%

$$V_{\text{edificação}} = (124,80 \text{ m}^2 \times 1.350,00/\text{m}^2 - D=50\%)$$

$$V_{\text{edificação}} = \text{R\$ } 85.000,00,$$

por extenso: Oitenta e cinco mil reais

(8)

Galpão. Funciona a Fábrica de Ração da empresa que está no local.

Área edificada: 405,00 m²

Custo de Reprodução Edificação padrão simples = Cr = R\$ 750,00 / m²
(fonte Ibape, padrão simples, índice aplicado R₈N abril de 2.023)

Depreciação (estado atual da edificação + aspectos da metodologia) = D = 40%

$$V_{\text{edificação}} = (405,00 \text{ m}^2 \times 750,00/\text{m}^2 - D=40\%)$$

$$V_{\text{edificação}} = \text{R\$ } 180.000,00,$$

por extenso: Cento e oitenta mil reais

(7)**Curral**Área edificada: 400,00 m²

Valor residual: R\$ 30.000,00

(9)**Garagem**Área edificada: 54,80 m²

Valor residual: R\$ 25.000,00

(10)**Conjunto de 6 Silos**

Capacidade: 2.000 sacas de grãos cada.

Valor residual do conjunto: (situação atual): R\$ 360.000,00

(12)**Depósito, anexo à Fábrica de Ração.**Área edificada: 76,50 m²Custo de Reprodução Edificação padrão simples = Cr = R\$ 1.050,00 / m²

(fonte Ibape, padrão simples, índice aplicado R&N abril de 2.023)

Depreciação (estado atual da edificação + aspectos da metodologia) = D = 50%

$$V_{\text{edificação}} = (76,50 \text{ m}^2 \times 1.050,00/\text{m}^2 - D=50\%)$$

$$V_{\text{edificação}} = \text{R\$ } 40.000,00,$$

por extenso: Quarenta mil reais

(13)**Outros**

Poço artesiano, Reservatório elevado, entrada, área com piso em pedra 01 (circulação).

Valor residual: R\$ 45.000,00

Assim:

$$V_{\text{benfeitorias}} = \text{R\$ } 765.000,00, \text{ Setecentos e sessenta e cinco mil reais}$$

PORTANTO

$$\boxed{\text{VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO}} = V_{\text{matrícula 592}}$$

$$V_{\text{matrícula 592}} = V_{\text{terras}} + V_{\text{benfeitorias}} = \text{R\$ } 2.635.000,00$$

por extenso: Dois milhões, seiscentos e trinta e cinco mil reais

5

CONCLUSÃO

De conformidade com a determinação da digníssima Doutora Juíza de Direito e de acordo com o que foi exposto, concluímos:

IMÓVEL AVALIANDO

Imóvel da Matrícula 592, constituído por uma propriedade rural com 8,50 alqueires, situada na antiga Fazenda Baguassu, município de Coroados/SP.

VALOR AVALIANDO MATRÍCULA 592 = R\$ 2.635.000,00

por extenso: Dois milhões, seiscentos e trinta e cinco mil reais

6

REFERÊNCIAS

Norma Brasileira de Avaliações,
Princípios Básicos de Engenharia de Avaliações - Editora Pini,
Norma de Avaliações de Imóveis Rurais

Birigui, 18 de maio de 2.023


LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO
Engenheiro Civil CREA 0601181072